

بسمه تعالی

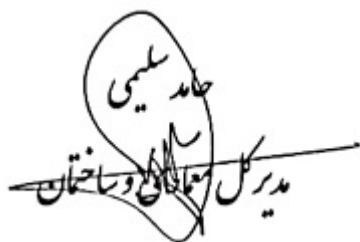
شهرداران محترم مناطق ۱ الی ۲۲

موضوع: ابلاغ دستورالعمل "طراحی نماهای ساختمانی رو به فضاهای سبز همگانی"

باسلام و احترام

در راستای ایجاد امکان بهره‌مندی از کیفیت نور و منظر فضاهای سبز همگانی تجهیز شده و حرائم قانونی آنها و انواع محوطه‌ها و گذرها که از نظر ثبتی در تملک شهرداری و دارای کاربری تثبیت شده فضای سبز می‌باشند، به منظور خلق فرصت طراحانه (جهت تعبیه پنجره، بالکن و ...) برای املاک مجاور آنها و همچنین جلوگیری از ایجاد فضاهای ناایمن شهری و ارتقای امنیت اجتماعی این گونه فضاها، در گام اول **دستورالعمل "طراحی نماهای ساختمانی رو به فضاهای همگانی"** جهت بهره‌مندی **پلاک‌های دارای کاربرد تماماً مسکونی** که درخواست پروانه ساختمانی آنها در سامانه شهرسازی از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل به بعد بوده است، جهت استحضار و اقدام لازم ارسال می‌گردد.

شایان ذکر است دستورالعمل مذکور در خصوص سایر کاربردها، متعاقباً ارسال خواهد گردید. بدیهی است حسن اجرای این دستورالعمل بر عهده معاونان محترم شهرسازی و معماری مناطق ۲۲ گانه خواهد بود.



حمید سلیمی
مدیرکل معماری و ساختمان

رونوشت:

جناب آقای دکتر صارمی معاون محترم شهرسازی و معماری شهرداری تهران - جهت استحضار
جناب آقای مختاری مدیرعامل محترم سازمان بوستانها و فضای سبز شهرداری تهران - جهت آگاهی و بهره برداری لازم
مدیران کل محترم معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران - جهت آگاهی و بهره برداری لازم
معاونان محترم شهرسازی و معماری شهرداری مناطق ۲۲ گانه - جهت آگاهی و اطلاع‌رسانی به اعضای کمیته‌های نمای مربوطه
جناب آقای احمدی مدیرعامل محترم موسسه فناوران شهر - جهت آگاهی و ابلاغ به دفاتر خدمات الکترونیک تحت پوشش

۱۴۰۲/۰۹/۰۶

۸۱۱/۱۰۰۸۸۹۶

۱

جناب آقای کریمی تیره مدیر محترم دفتر مرکزی حراست معاونت شهرسازی و معماری - جهت آگاهی
جناب آقای سجادی سرپرست محترم اداره روابط عمومی معاونت شهرسازی و معماری - جهت آگاهی و اطلاع رسانی و تهیه اینفوگرافی مربوطه با هماهنگی اداره کل
معماری و ساختمان

14.2.9.06

811/1008896

1



بسمه تعالی



معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

«دستورالعمل طراحی نماهای ساختمانی رو به فضاهای سبز همگانی»

معاونت شهرسازی و معماری

اداره کل معماری و ساختمان

پاییز ۱۴۰۲



مقدمه

در شرایط کنونی تهران با این حجم از فشردگی بافت شهری و آلودگی هوا، فضاهای سبز عمومی فرصت‌های حیاتی و ارزشمندی هستند که در مقیاس‌های مختلف بر کیفیت زندگی شهروندان اثر مطلوب می‌گذارند و البته از نحوه زندگی آنها تأثیر می‌پذیرند و بی‌تفاوتی پلاک‌های مجاور به فضاهای سبز همگانی نسبت به این همسایگی منجر به هدر رفت فرصت‌های طراحی می‌شود که در عرصه تنگ طراحی میان ضوابط ملاک عمل و تقاضاهای سوداگران بازار، بسیار مغتنم و کمیاب است. لذا در این راستا دستورالعمل "طراحی نماهای ساختمانی رو به فضاهای سبز همگانی" به منظور جلوگیری از ایجاد فضاهای ناایمن شهری، ارتقای امنیت اجتماعی و ساماندهی سیما و منظر شهری با پرهیز از ایجاد جداره‌های ناهماهنگ به شرح ذیل اعلام می‌گردد.

ماده یکم: تعاریف

- ۱-۱- **الحاقات نما:** عناصری هستند که جزء طرح اولیه ابنیه نبوده و بعداً بر اثر نیاز مالک یا ساکن به مرور زمان به ساختمان الحاق شده‌اند. این عناصر می‌توانند در نماهای ساختمانی به صورت: تأسیسات ساختمانی، حفاظ‌ها، تابلوها و عناصر کاربردی و یا غیر کاربردی دیگر مطرح شوند. (راهنمای بررسی نماهای ساختمانی در کمیته‌های نمای شهرداری تهران، ص ۲۵)
- ۱-۲- **امتیاز نور و منظر:** عبارت جایگزین حق ارتفاقی است. به موجب امتیاز نور و منظر متقاضی مجاز به گشودن انواع بازشو مطابق با الزامات این دستورالعمل برای نورگیری و استفاده از چشم‌انداز در بدنه رو به فضای سبز است. امتیاز برای ملک و مالک حق ایجاد نمی‌کند و قابل انتقال به سند یا درخواست‌های آتی تخریب و نوسازی نیست و پس از یک بار استفاده، برای برخورداری مجدد از آن باید بر اساس شرایط ملاک عمل روز اقدام دوباره صورت گیرد. لذا واگذاری آن مصداق حق مکتسبه یا عدم واگذاری مجدد آن مصداق عدم‌النفع برای بهره‌بردار نیست.
- ۱-۳- **ایوان:** فضایی مسقف است که از یک طرف با هوای آزاد به طور مستقیم ارتباط دارد. (مقررات ملی ساختمان، مبحث ۴، ص ۱۲)
- ۱-۴- **بازشو:** سطحی از نما و یا دیوارهای ساختمان که با مصالح و عناصری ساخته شده که ضمن نورگذر بودن تمام یا بخش‌هایی از آن، امکان باز و بسته شدن را برای تامین تهویه لازم دارد. (مقررات ملی ساختمان، مبحث ۴، ص ۱۴) از مهمترین عوامل شکل دهنده به نما بازشوها می‌باشند. شکل و سطح بازشو و نحوه قرارگیری آن در نما منعکس‌کننده عملکرد ساختمان منظرگاه بصری و صافی انواع آلودگی‌های موجود در محیط می‌باشد.
- ۱-۵- **بالکن:** سطحی است که از دو یا سه طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و زیر آن به وسیله فضای بسته‌ای اشغال نگردیده باشد. (مقررات ملی ساختمان، مبحث ۴، ص ۱۲)
- ۱-۶- **بر پلاک:** طول ضلع مشترک عرصه پلاک مجاور و فضای سبز همگانی است.
- ۱-۷- **بر بنا یا ساختمان:** طول ضلع مشترک اعیان پلاک مجاور و فضای سبز همگانی، در عریض‌ترین بخش نمای رو به فضای سبز است.



- ۸-۱- **پلاک‌های مجاور فضای سبز همگانی:** پلاک‌هایی هستند که از لحاظ ثبتی با فضای سبز همگانی، مرز مشترک دارند و یکی از بره‌های ملک به آن منتهی می‌شود.
- ۹-۱- **تراس:** سطح روبازی از ساختمان، که بام بخش‌هایی از طبقه زیرین آن است. (مقررات ملی ساختمان، مبحث ۴، ص ۱۲)
- ۱۰-۱- **سخت فضا:** سطوح سخت شامل تمام سطوح ابنیه (سنگ، بتن، آسفالت، چوب، آهن) پیاده‌روها، لبه‌های جداکننده پیاده‌روها و مواد و محصولات بازیافتی، سیستم روشنایی، شبکه زهکشی فضای سبز، لایه‌های ضد رطوبت، فضاهای جمعی (آلاچیق، رستوران، کافی‌شاپ، آبنما، فضای بازی کودکان و غیره) می‌باشد. (طرح جامع فضای سبز شهر تهران، مرحله اول، جلد ۳، ص ۲)
- ۱۱-۱- **فضای سبز همگانی:** بخشی از فضاهای باز شهری و همچنین عرصه‌های طبیعی یا مصنوعی آن که در مالکیت شهرداری و به صورت فضای سبز تجهیز شده^۱ بوده و تحت استقرار درختان، درختچه‌ها، گلها، چمن‌ها و سایر گیاهانی است که بر اساس نظارت و مدیریت انسان، با در نظر گرفتن ضوابط، قوانین و تخصص‌های مرتبط به آن، برای بهبود شرایط زیستی، زیستگاهی و رفاهی شهروندان و مراکز جمعیتی غیر روستایی، حفظ، نگهداری و یا احداث می‌شود. (ضوابط طراحی فضاهای سبز شهری، نشریه ۲۰۳، ص ۹ / طرح جامع فضای سبز شهر تهران، مرحله اول، جلد ۳، ص ۱)
- ۱۲-۱- **فضای نیمه باز:** به فضاهایی اطلاق می‌شود که امکان دسترسی از داخل ساختمان داشته و در ارتباط با هوای آزاد قرار دارند، به گونه‌ای که حداقل یک وجه آنها باز است. انواع این فضاها عبارتند از: بالکن، مهتابی، ایوان (مقررات ملی ساختمان، مبحث ۴، ص ۱۲)
- ۱۳-۱- **گشودگی:** سطح یا روزنه‌ای در نما یا دیوارهای یک فضا که به روی فضای خارج یا فضای مجاور باز است. (مقررات ملی ساختمان، مبحث ۴، ص ۱۴)
- ۱۴-۱- **نرم فضا:** سطوح نرم شامل تمام سطوحی که به کاشت درخت، درختچه، بوته و چمن اختصاص داده شده و با پوشش گیاهی یا خاک، مالچ و کمپوست پوشیده شده است. (طرح جامع فضای سبز شهر تهران، مرحله اول، جلد ۳، ص ۲)
- ۱۵-۱- **نمای اصلی:** نمای ساختمان رو به گذر یا فضای باز عمومی که از عرصه عمومی برای همگان قابل مشاهده است.
- ۱۶-۱- **نمای جانبی:** نمای رو به پلاک‌های مجاور است که به آن نمای فرعی هم اطلاق می‌شود و از عرصه عمومی ممکن است دیده شود یا فقط در معرض دید همسایگان باشد.
- ۱۷-۱- **نماهای ساختمانی رو به فضاهای سبز همگانی:** به آن بخش از بدنه ساختمان یا دیوار حیاط پلاک‌های مجاور فضای سبز همگانی که به این فضا دید دارند و از آن دیده می‌شوند، اطلاق می‌گردد.

^۱ فضای سبز همگانی است که ضمن غلبه پوشش گیاهی در آن، از امکانات رفاهی حداقلی نظیر روشنایی، مبلمان شهری، مسیرها و معابر پیاده و تأسیسات زیربنایی قابل استفاده برای عموم شهروندان نیز برخوردار باشد.



ماده دوم: دامنه شمول

۱-۳- این دستورالعمل در گام اول در راستای استفاده از نور و منظر فضاهای سبز همگانی توسط املاک مجاور به آنها (نماهای رو به آنها)، شامل پلاک‌های با کاربرد تماماً مسکونی می‌باشد.

۲-۳- به موجب اسناد ملاک عمل کنونی طبق تعریف مندرج در بند ۱۱-۱ ذیل ماده یکم، آن دسته از فضاهای سبز همگانی یا حرائم قانونی آنها و انواع محوطه‌ها و گذرها مشمول می‌گردند که به طور همزمان دارای شروط زیر باشند:

- از نظر ثبتی در تملک شهرداری و یا با تایید سازمان املاک و مستغلات و مستغلات مناطق ۲۲ گانه در تملک شهرداری باشد.
- فضای سبز تجهیز شده باشد.
- کاربری فضای سبز برای آنها تثبیت شده باشد.

۳-۳- پلاک‌های مجاور به فضای سبز همگانی که در همسایگی بلافاصل پلاک سبز مورد نظر قرار گرفته و به طور عمومی به چهار گونه هستند:

۱-۲-۳- پلاک‌های جنوب فضای سبز همگانی که بدنه شمالی ساختمان به صورت بالفعل یا بالقوه همجوار فضای سبز است. در پلاک‌هایی که پیشروی ساختمان در آنها تا بر مشترک با فضای سبز باشد، بدنه مذکور، بالفعل مرز میان فضای سبز و پلاک را تعریف می‌کند و در پلاک‌هایی که حیاط خلوت شمالی میان ساختمان و فضای سبز قرار گرفته باشد، بدنه ساختمان به صورت بالقوه پتانسیل همجواری با فضای سبز در صورت تخریب و نوسازی را دارد. این پلاک‌ها پتانسیل تقاضای امتیاز نور و منظر (حق ارتفاقی) را دارند.

۲-۲-۳- پلاک‌های شمال فضای سبز که جداره حیاط آنها مرز جداکننده فضای سبز و پلاک است. این پلاک‌ها نیازی به تقاضای امتیاز نور و منظر (حق ارتفاقی) ندارند مگر آن که با توجه به وضعیت همجواری‌ها با تایید مراجع مربوطه بخشی از توده در مجاورت فضای سبز قرار گیرد و یا به دلیل داشتن اصلاحی، مجاز به احداث بنا در ۱۰۰ درصد زمین می‌باشند.

۳-۲-۳- پلاک‌های غرب و شرق فضای سبز که بره‌های شرقی و غربی آنها با فضای سبز مشترک است. لذا بدنه جانبی ساختمان و با بخشی از جداره حیاط پلاک همجوار فضای سبز قرار می‌گیرد. این که چه مقدار از بدنه ساختمان یا دیوار حیاط پلاک، مرز جداکننده از فضای سبز باشد، بستگی به هندسه دو قطعه مجاور دارد. این پلاک‌ها نیز پتانسیل تقاضای امتیاز نور و منظر (حق ارتفاقی) را دارند.

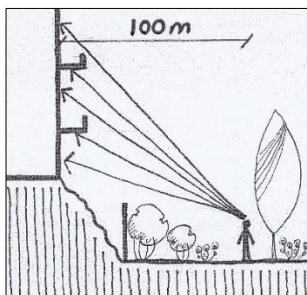
۴-۲-۳- پلاک‌هایی که به دلیل شکل هندسی خاص بیش از یک بر مجاور فضای سبز همگانی دارند، تقاضای امتیاز نور و منظر (حق ارتفاقی) در آنها بسته به شرایط توده‌گذاری به صورت موضعی قابل بررسی بوده و با اخذ تائیدیه از کمیته بناهای خاص معاونت شهرسازی و معماری امکا نپذیر می‌باشد.

تبصره: بدیهی است در خصوص ساختمان‌های واقع در محدوده‌های مسکونی (حرایم امنیتی و یا حرایم مربوط به میراث فرهنگی، تاریخی و...)، رعایت ضوابط محدوده مربوطه الزامیست.



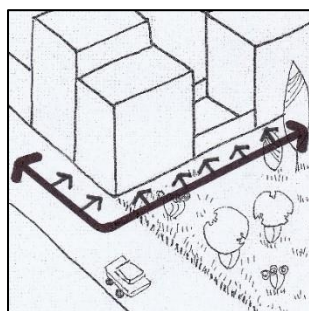
ماده سوم: ضوابط

۴-۱- نمای همه بدنه‌های رو به فضای سبز همگانی اعم از جداره ساختمان و دیوار حیاط در پلاک‌های مجاور این فضاها، باید به عنوان نمای اصلی طراحی، سه بعدی‌سازی، بررسی، تصویب و اجرا شوند.



ضابطه ۴-۲

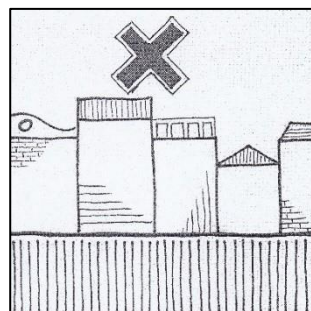
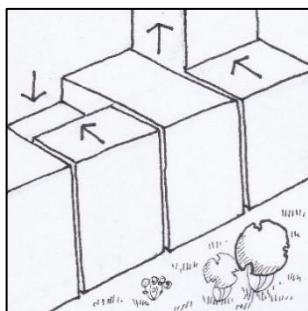
۴-۲- تمامی سطوح رؤیت‌پذیر لایه اول بدنه‌های مجاور فضای سبز همگانی که از شعاع ۱۰۰ متری درون این فضا به طور مستقیم یا ناشی از اختلاف ارتفاع رقوم پلاک و فضای سبز دیده می‌شوند، باید ناسازی گردند.



ضابطه ۴-۳

۴-۳- در بررسی نماهای مجاور فضاهای سبز همگانی، هماهنگی طرح، نظم هندسی، بافت و رنگ مصالح با سایر پلاک‌های مجاور فضای سبز و نیز روحیه فضا، در عین هماهنگی با نمای پلاک‌های همسایه در گذر الزامی است و باید توسط مراجع مربوطه مورد بررسی و تأیید قرار گیرد.

۴-۴- خط بام بدنه‌های مجاور فضای سبز همگانی باید از نظم ارتفاعی برخوردار باشد، در شرایطی که به دلیل شیب زمین یا تفاوت تراکم پلاک‌های متوالی مجاور فضای سبز همگانی، امکان تراز کردن خط بام وجود ندارد، در صورت امکان تأمین میزان تراکم مجاز طبق ضوابط و مقررات مربوطه در سایر فضاها، از عقب نشینی در ارتفاع برای تراز کردن خط بام لایه اول ابنیه نسبت به فضای سبز استفاده شود و در مواردی که تعداد طبقات مجاز کمتر از بدنه مجاور می‌باشد، لازم است از تمهیدات طراحی جهت کنترل حداقلی نظم ارتفاعی استفاده شود. مصالح غالب و فرم سقف در تمام پلاک‌های همسایه یکدیگر که مجاور فضای سبز همگانی هستند، باید یکسان در نظر گرفته شود.

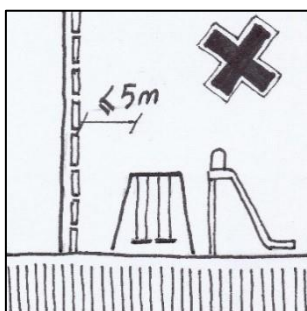


ضابطه ۴-۴



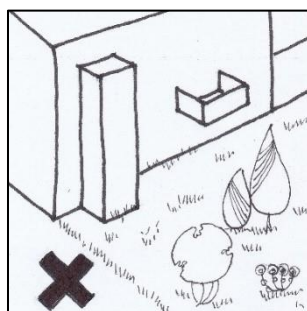
۴-۵- الزامی است که در نماهای روبه فضای سبز همگانی در املاک مجاور از مصالح و رنگ‌های سازگار با محیط طبیعی استفاده شود.

۴-۶- استفاده از نمای شبه رومی با مصالح سیمانی یا سنگی و به کاربردن کامپوزیت آلومینیوم و سنگ پلاک یا آجر و سفال با ابعاد بزرگتر از ۲۰×۴۰ سانتیمتر بدون اسکوپ یا شاسی‌کشی و با طیف رنگی غالب تیره (مشکی، زغالی، قهوه‌ای سوخته و نظایر آن) در دانه‌های مجاور فضای سبز همگانی ممنوع است.



ضابطه ۴-۷

۴-۷- در نماسازی بخش‌هایی از بدنه مجاور فضای سبز همگانی که فاصله آن از فضای بازی کودکان کمتر از ۵ متر باشد، استفاده از مصالح جدا شونده، نظیر سنگ پلاک و آجر و سفال نما ممنوع است.

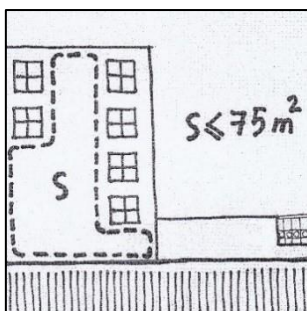


ضابطه ۴-۸

۴-۸- احداث هر نوع پیشروی و پیش‌آمدگی خارج از حدود ملکی و ثبتي پلاک مجاور فضای سبز همگانی و تعرض به محدوده ملکی و ثبتي فضای سبز حتی در ارتفاع ممنوع است.

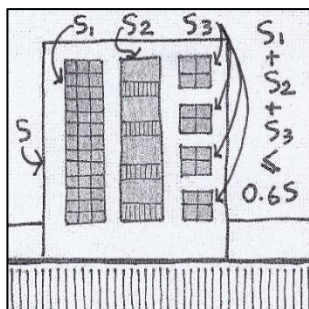
۴-۹- نصب هرگونه تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و برقی به گونه‌ای که از فضای سبز همگانی رؤیت‌پذیر باشد، در بدنه‌های مجاور به این فضاها ممنوع و صدور هرگونه گواهی اعم از بلامانع، عدم خلاف و پایانکار ساختمانی در همه ادوار مستلزم رعایت این نکته است.

۴-۱۰- طرح نرده‌های محافظ بازشوها و جان‌پناه بالکن‌ها در پلان‌های مجاور و مشرف به فضای سبز همگانی باید همراه با طرح نما ارائه و بررسی شود و مانند سایر بخش‌های نما مجوز دریافت نماید.



ضابطه ۴-۱۱

۴-۱۱- ایجاد جداره‌های صلب و فاقد بازشو با مساحت بیش از ۷۵ مترمربع به طور پیوسته (صرف نظر از سطوح جداکننده بازشوها) در بدنه‌های ساختمانی رؤیت‌پذیر پلاک‌های مجاور از فضاهای سبز همگانی ممنوع است.



ضابطه ۴-۱۲

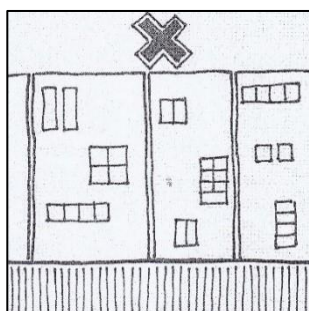
۴-۱۲- مجموع سطح بازشوها در بدنه ابنیه مجاور به فضای سبز همگانی مشروط به رعایت مقررات ملی ساختمان در زمینه مصرف بهینه انرژی، حداکثر تا ۶۰٪ سطح نمای ساختمان مجاز است و در مورد دیوار حیاط محدودیتی وجود ندارد.

۴-۱۳- بازشوهای تعبیه شده در بدنه مجاور فضای سبز همگانی مشمول ضوابط محدود کننده برای کنترل اشراف نمی گردند و مانند بازشوهای رو به گذر در نظر گرفته می شوند.

۴-۱۴- در بدنه هر پلاک مجاور فضای سبز همگانی حداقل دو بازشو با کف پنجره ۱۱۰ سانتیمتر و کمتر طبق مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان و مساحت بیش از ۲/۲ مترمربع باید دید مستقیم به فضای سبز داشته باشند و دست کم یکی از این دو بازشو مربوط به مشاعات بنا نظیر پلکان و راهروی مشترک واحدها و لابی طبقات نباشد.

۴-۱۵- احداث بازشوی قدی با کف پنجره کمتر از ۱۱۰ سانتیمتر برای اتاقهای خصوصی انواع کاربری های رو به فضای سبز همگانی در صورتی مجاز است که بازشوی مذکور به بالکن باز شود.

۴-۱۶- گشودن بازشوی انواع سرویس های بهداشتی واحدهای واقع در پلاک های مجاور فضای سبز در بدنه فصل مشترک پلاک و فضای سبز ممنوع است.



ضابطه ۴-۱۷

۴-۱۷- هم ردیفی تراز بالا و یا پایین بازشوها با رعایت مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان، بازشوها در نماهای مجاور به فضای سبز همگانی در پلاک های متوالی الزامی است، مگر آنکه به دلیل شیب طبیعی زمین مقدور نباشد، یا به دلیل محل استقرار توده ها میان نماها گسست وجود داشته باشد.

۴-۱۸- در پلاک های مجاور به فضای سبز همگانی که بر ساختمانی رو به فضای سبز آنها بیش از ۱۵ متر یا مساحت عرصه آنها بیش از ۵۰۰ متر مربع باشد، رعایت مصوبه پاکت حجمی و احداث بالکن برای حداقل ۵۰٪ واحدهای رو به فضای سبز الزامی است.

۴-۱۹- عمق بالکن در نمای مجاور به فضای سبز همگانی کمتر از ۱۲۰ سانتیمتر مجاز نیست.

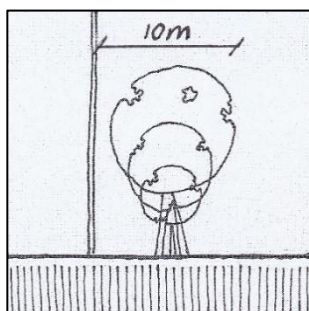


۴-۲۰- تمام سطح رو به فضای سبز بالکن‌های پلاک‌های مجاور به فضای سبز همگانی بازشو محسوب می‌شود و در مورد بالکن‌ها با جان پناه پر، سطح جان پناه از آن کسر می‌گردد.

۴-۲۱- استفاده از پوشاننده‌های موقت نظیر شیشه، حصیر، پارچه، ورق‌های سیمانی و پلی کربنات در بالکن‌های مجاور به فضای سبز همگانی ممنوع و صدور گواهی پایان کار ساختمانی مستلزم رفع آن است.

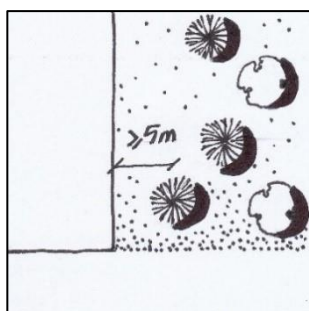
۴-۲۲- جان پناه بالکن‌ها در بدنه‌های مجاور به فضای سبز همگانی میبایست پر و از مصالح بنایی باشد به طوری که داخل بالکن از بیرون دیده نشود.

۴-۲۳- نورپردازی بدنه‌های مشترک پلاک‌های مجاور با فضای سبز همگانی صرفاً در محدوده همکف و در بالکن‌های رو به فضای سبز مجاز است و توصیه اکید می‌شود.



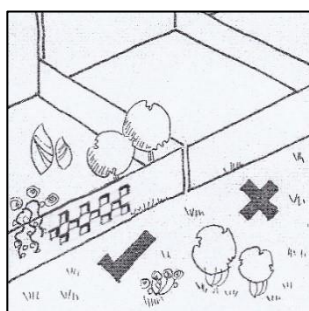
ضابطه ۴-۲۴

۴-۲۴- در بررسی نماهای رو به فضاهای سبز همگانی، وضعیت رشد درختان شناسنامه‌دار تا فاصله ۱۰ متر از بدنه مجاور به فضای سبز باید در نقشه‌ها و بررسی‌ها لحاظ گردد به گونه‌ای که رشد درخت موجب انسداد دید از پلاک مجاور به فضای سبز نشود.



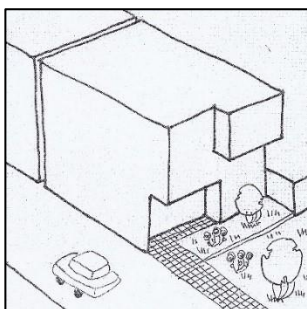
ضابطه ۴-۲۵

۴-۲۵- در تجهیز فضای سبز همگانی رعایت حریم حداقل ۵ متر از بر پلاک مجاور برای کاشت درختان دائمی در هماهنگی با سازمان بوستان‌ها و فضای سبز و کمیسیون ماده ۷ الزامی است.



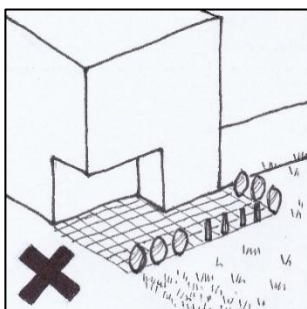
ضابطه ۴-۲۶

۴-۲۶- توصیه می‌شود در پلاک‌های مجاور شمال فضای سبز همگانی که حیاط آنها در مجاورت فضای سبز قرار می‌گیرد، از دیوار حیاط کاملاً سخت استفاده نگردد و دیوار حیاط ترکیبی از جداره سخت و نرم باشد. در این راستا بر بیشتر از ۵ متر برای جداره صرفاً سخت ممنوع است و دست کم ۲۵٪ سطح کل حصار باید به بدنه نرم یا ترکیب بدنه نرم و سخت اختصاص یابد.



ضابطه ۴-۲۷

۴-۲۷- در صورت عقب‌نشینی بنا از خط زمین پلاک مجاور فضای سبز همگانی، حیاط ایجاد شده بین بنا و مرز مشترک پلاک با فضای سبز همگانی باید هماهنگ با فضای سبز موجود، محوطه‌آرایی شود.



ضابطه ۴-۲۸

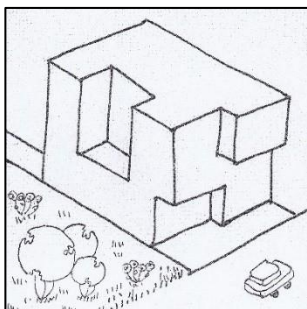
۴-۲۸- محصور شدن و انحصاری‌سازی بخشی از فضای سبز همگانی توسط موانع طبیعی یا مصنوع ثابت یا موقت و استقرار تجهیزات و کفسازی توسط پلاک‌های مجاور آن به هر ترتیب ممنوع است.

۴-۲۹- در کنترل نقشه و صدور پروانه و هرگونه گواهی اعم از بلامانع، عدم خلاف و پایان کار ساختمانی بر تمام شده نمای روبه فضای سبز به استناد اسناد مالکیتی باید ملاک ارزیابی تعرض به حدود ملکی و ثبوتی فضای سبز قرار گیرد.

۴-۳۰- درج موضوع مفاد بند ۲-۱ ماده یکم این دستورالعمل مبنی بر " امتیاز نور و منظر برای ملک و مالک حق ایجاد نمی‌کند و قابل انتقال به سند یا درخواست‌های آتی تخریب و نوسازی نیست و پس از یک بار استفاده، برای برخورداری مجدد از آن باید بر اساس شرایط ملاک عمل روز اقدام دوباره صورت گیرد. لذا واگذاری آن مصداق حق مکتسبه یا عدم واگذاری مجدد آن مصداق عدم‌النفع برای بهره‌بردار نیست " در متن پروانه‌های ساختمانی و ذیل گواهی‌های پایان کار ساختمانی که از این امتیاز استفاده نموده‌اند، الزامیست.

۴-۳۱- ارائه جزئیات اجرایی مربوط به نماسازی، آپچکان‌ها، باران‌گیرها، سایه‌بان‌ها و آبروهای بام، بازشوها، بالکن‌ها و سایر سطوح پیش آمده یا عقب نشسته و نحوه مخفی‌سازی تأسیسات و تجهیزات مکانیکی و برقی در بدنه‌های مجاور فضای سبز به هنگام صدور پروانه الزامی بوده و صدور هرگونه گواهی اعم از بلامانع، عدم خلاف و پایان کار ساختمانی مستلزم اجرای صحیح این جزئیات در همه ادوار است.

۴-۳۲- در نقشه نمای رو به فضای سبز همگانی در پلاک‌های مجاور، علاوه بر ترسیمات سه بعدی مونتاژ شده در عکس واقعی همجواری‌ها، ارائه نقشه نمای پلاک‌های مجاور همسایه به صورت ترسیم فنی و هم مقیاس با نقشه نمای ساختمان، در فرآیند کنترل نقشه و صدور پروانه الزامی است.



۴-۳۳- بر رعایت بند ۱۳ ماده سوم مصوبه طراحی پاکت حجمی ابلاغی شورای اسلامی شهر تهران شماره ۱۶۰/۳۰۱۳/۱۸۲۵۶ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۰۹ برای تمامی پلاک‌های مجاور فضای سبز همگانی تأکید میگردد.

ضابطه ۴-۳۳

۴-۳۴- در صورت تمایل برای ایجاد بدنه سبز مجاور فضای سبز همگانی، طرح و نوع پوشش گیاهی آن در هماهنگی با وضع موجود فضای سبز همگانی باید به تصویب سازمان بوستان‌ها و فضای سبز شهر تهران برسد، مشروط بر اینکه پیش‌بینی‌های تأسیساتی و جزئیات اجرایی مربوطه به هنگام کنترل نقشه ارائه و تأیید شده باشد. استفاده از انشعاب آب فضای سبز برای آبیاری آن مجاز ولی منوط به اخذ مجوزهای لازم است.